

Immobilien so attraktiv wie nie zuvor: Steigende Preise, hoher Umsatz und starke Nachfrage



(Foto: © Congerdesign, Pixabay)

Die Forschungsinstitute sind sich einig: Die Immobilienpreise und Umsätze steigen trotz Corona weiter. Die Gefahr einer Überhitzung des Marktes oder einer Blasenbildung sei aber gering.

Ein Gradmesser für die Überhitzung des Immobilienmarktes ist das Verhältnis von Kauf- zu Mietpreisniveau, der sogenannte Vervielfältiger. Nach einer Analyse des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) sind danach die Wohnungspreise in 158 von 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten noch vergleichsweise moderat, in den Großstädten aber überdurchschnittlich hoch. Die bundesweite Entwicklung ist nicht einheitlich. In den so genannten Big Seven, München, Hamburg, Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart, liegen die Vervielfältiger auf hohem Niveau und sind im Vergleich zum Vorjahr noch einmal gestiegen. Den Experten zufolge ist nicht zu erwarten, dass die Auswirkungen der Corona-Krise in den kommenden Monaten zu großen Verschiebungen im Verhältnis der Preise zueinander führen werden.

Laut Bericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) zeigen sich die Immobilien- und Wohnungsmärkte in Deutschland weitgehend unbeeindruckt von der Corona-Krise. Mieten und Immobilienpreise sind trotz des historischen wirtschaftlichen Einbruchs bis zuletzt weiter gestiegen. Die Dynamik hat sich allerdings etwas verlangsamt, zumindest bei den Mieten.

Auch die neuesten Zahlen des Europeace Hauspreis-Indexes belegen diese Aussagen. Die Preise steigen ungebremst weiter. Alle drei Segmente des Indexes – Neubauten, Eigentumswohnungen und Bestandshäuser – steigerten ihre Werte. Den geringsten Preisanstieg weist das Segment der Bestandshäuser auf.

Das Forschungsinstitut Gewos erwartet nach der Delle im März, April und Mai im laufenden Jahr trotz Corona einen weiteren, jedoch etwas geringeren Umsatzanstieg, rechnet aber mit einem leichten Rückgang der Verkaufsfälle.

Jetzt die Heizung für die kältere Jahreszeit fit machen



(Foto: © Werner Weisser, Pixabay)

Viele Heizungen verursachen unnötig hohe Betriebskosten. Verantwortlich dafür sind unter anderem alte und verschmutzte Komponenten sowie eine nicht optimal eingestellte Regelung. Immobilieneigentümer sollten deshalb vor der nächsten Heizperiode überprüfen, ob ein Heizungs-Check sinnvoll ist.

Das Informationsprogramm Zukunft Altbau empfiehlt eine grundlegende Inspektion alle zehn Jahre, wenn es bauliche Veränderungen gibt oder sich die Nutzung der Wohnräume ändert. Das kann bis zu zehn Prozent der Betriebskosten sparen. Sinnvoll ist es, den Heizungs-Check und die jährliche Heizungswartung auf den gleichen Termin zu legen. So werden Doppelarbeiten und Mehrkosten verhindert. Bei kleineren Gebäuden dauert so ein Heizungs-Check ungefähr eine Stunde, die Kosten sind überschaubar.

Die daraus resultierende Optimierung der Heizung lohnt sich nicht nur für den Geldbeutel, sondern kommt auch dem Klima zugute. Frank Hettler von Zukunft Altbau empfiehlt grundsätzlich jedem Hauseigentümer einen regelmäßigen Check. Schwachstellen und versteckte Mängel können sich bei allen Heizungen einschleichen. Besonders ratsam sei der Heizungs-Check jedoch bei älteren Modellen.

Ein Austausch der Heizung ist meistens nach rund zwanzig Jahren fällig. In einigen Fällen kann er sich aber auch bereits vorher lohnen. Ob das ratsam ist, erkennen die Experten bei der Inspektion. Erster Ansprechpartner ist meist der Heizungsbauer, der in der Regel auch die Wartung übernimmt. Aber auch Schornsteinfeger und Energieberater sind befugt, den Check durchzuführen.

Neutrale Informationen zu Fragen rund um die energetische Sanierung gibt es kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de.

Alternative zum Immobilienkauf: Selbst bauen – aber auch Bauland erzielt Rekordpreise



(Foto: © Manfred Antranias Zimmer, Pixabay)

Wer auf der Suche nach einer Eigentumswohnung oder einem Haus ist, stellt bald fest, dass das Angebot knapp ist. Dann sind Alternativen gefragt. Wenn das Ausweiten der Suche auf einen größeren Radius nicht reicht, bietet es sich an, selbst ein Haus zu bauen.

Die Preise für Wohnimmobilien liegen auf einem Rekordhoch, aber auch Bauland hat noch nie so viel gekostet wie im vergangenen Jahr. Der durchschnittliche Kaufwert baureifer Grundstücke lag 2019 bei 189,51 Euro pro Quadratmeter. Zehn Jahre zuvor waren es noch rund 122,00 Euro. Besonders viel mussten Investoren in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg bezahlen. Dort kostete der Quadratmeter Bauland 1.328,48 Euro beziehungsweise 1.157,91 Euro. Am niedrigsten waren die durchschnittlichen Kaufwerte in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern: Dort lagen sie unter 60 Euro pro Quadratmeter.

Grundsätzlich steigen die durchschnittlichen Kaufwerte mit der Gemeindegröße. In Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wurden im Schnitt 66,04 Euro pro Quadratmeter bezahlt. In den 14 größten Städten mit mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern war es das 17-Fache, nämlich 1.128,33 Euro. Grundstücke in Wohngebieten sind am teuersten. Etwa 81 Prozent aller Verkäufe baureifen Landes erfolgten in Wohngebieten. Der Quadratmeterpreis in Wohngebieten mit geschlossener Bauweise betrug 285,76 Euro pro Quadratmeter und war rund 76 Euro höher als in Wohngebieten mit offener Bauweise. Bei geschlossener Bauweise dürfen Gebäude ohne Abstand errichtet werden (beispielsweise Reihenhäuser), die offene Bauweise hingegen erfordert einen seitlichen Grenzabstand.

In Dorfgebieten wurde ein Quadratmeterpreis von durchschnittlich 56,75 Euro erzielt. Dort ist neben der Wohnnutzung ausschließlich der Bau von landwirtschaftlichen oder nicht störenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben erlaubt.

Immobilien Eigentümer stützen die Energiewende: Erneuerbare Energien decken fast die Hälfte des Verbrauchs



(Foto: © Skeeze, Pixabay)

Das Bundeskabinett hat die Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) verabschiedet. Seit mehr als 20 Jahren regelt das Gesetz die Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Energien. Wind- und Solarkraft decken an vielen Tagen bereits die Hälfte des gesamten deutschen Stromverbrauchs.

Ebenfalls im Kabinett verabschiedet wurde die Novelle des Bundesbedarfsplangesetzes mit Regelungen zum Ausbau der Stromnetze. Beide Gesetzentwürfe stehen im engen Zusammenhang. Denn der Erneuerbaren-Ausbau muss mit dem dafür notwendigen Netzausbau synchronisiert werden, damit der Strom vom Ort der Erzeugung zu den Verbrauchszentren transportiert werden kann. In der EEG-Novelle 2021 wird das Ziel der Treibhausgasneutralität vor dem Jahr 2050 erstmals gesetzlich formuliert. Ob die Regelungen ausreichen, ist umstritten. Kritik kommt von der Plattform Erneuerbare Energien Baden-Württemberg e.V. und von KIT, der Forschungsuniversität in der Helmholtz-Gemeinschaft.

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2020 haben Erneuerbare Energien knapp 48 Prozent des Bruttoinlandsstromverbrauchs gedeckt. Das entspricht einem Anstieg um fünf Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Zu verdanken ist dieser Anstieg vor allem den günstigen Wetterverhältnissen der vergangenen Monate. Insbesondere im ersten Quartal konnte deutlich mehr Strom aus Wind erzeugt werden als im Vorjahr. Ungewöhnlich viele Sonnenstunden sorgten zudem für den deutlichen Anstieg von 13 Prozent der Stromerzeugung aus Solarenergie. Die prozentuale Zunahme der Erneuerbaren Energien am Stromverbrauch beruht zur Hälfte auf einer stärkeren Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen und zur anderen Hälfte auf dem gesunkenen Stromverbrauch. Dieser ging, vor allem coronabedingt, in den ersten drei Quartalen 2020 um knapp fünf Prozent zurück.

Neue Funktionen für die Innenstädte: Corona-Pandemie beschleunigt Veränderungen



(Foto: © Jörg Möller Pixabay)

Quer durch alle Institutionen verbreiten sich Sorgen um die Innenstädte. Drastische Umsatzrückgänge, Geschäftsschließungen und die Kundenabwanderung zum Online-Handel verändern das Gesicht der Einkaufsstraßen. Corona hat den stationären Handel in eine Krise gestürzt. Vielen Zentren droht Leerstand und Funktionsverlust.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft berichtet: Die Innenstädte in Deutschland sind infolge der Corona-Krise in großer Gefahr, ihre Attraktivität zu verlieren. Förderkonzepte müssten zukünftig viel treffsicherer sein. Krisengewinner, wie der Onlinehandel, sollten nicht subventioniert werden, viele Unternehmen seien nachhaltig in ihrer Existenz bedroht. Das betrifft den stationären Einzelhandel in den Innenstädten ebenso wie die Hotellerie.

Die Bundesstiftung Baukultur, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV), der Handelsverband Deutschland (HDE) und urbanicom rufen angesichts dieser Entwicklung in einem gemeinsamen Positionspapier dazu auf, dem Niedergang mit einem kreativen Zusammenwirken möglichst vieler Innenstadtakteure zu begegnen. Sie fordern von der Bundesregierung ein umfassendes Rettungspaket zur Innenstadtabstabilisierung, unter anderem mit einem Sonderprogramm der Städtebauförderung über 500 Millionen Euro jährlich.

Die Corona-Pandemie trifft die Städte zu einem ungünstigen Zeitpunkt. Auch vor der Pandemie zeichnete sich bereits ein dringender Umbaubedarf ab. Jetzt sind neue Konzepte gefragt, die andere Schwerpunkte setzen. Eine Belebung kann durch eine bessere Durchmischung erreicht werden, wenn Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen nebeneinander möglich sind. Die Zeit der Kaufhäuser ist vorbei. Wie es statt dessen weiter gehen kann, zeigt sich zum Beispiel in Oldenburg, wo in einer ehemaligen Hertie-Filiale bald neues Leben einziehen soll.

Raus aus der Stadt: mehr Grün, mehr Platz, mehr Lebensqualität



(Foto: © Maïke und Björn Bröskamp, Pixabay)

Die Grünanlagen der deutschen Großstädte haben in der Corona-Zeit viele Menschen angezogen. Doch der Platz in Parks, auf Wiesen und Freiflächen ist begrenzt. In Städten über 500.000 Einwohner stehen den Bewohnern pro Kopf nur 25 Quadratmeter zur Verfügung. Das ist vielen zu wenig.

Zu Grünanlagen zählen Parks, Siedlungsgrünflächen, Botanische Gärten, Spielplätze aber auch Kleingartenanlagen. Ihr Anteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den Metropolen in den vergangenen 22 Jahre leicht gestiegen – von 7,7 Prozent auf 10,9 Prozent. Die einzelnen Städte lassen sich wegen topographischer Unterschiede schwer miteinander vergleichen. Städte in Kessellage wie Stuttgart haben weniger räumliche Möglichkeiten, ihre Grünanlagen auszuweiten. Großstädte wie Hannover oder Leipzig liegen in flachem Terrain und konnten sich einfacher ausbreiten. Frühere Residenzstädte wie München oder Berlin besitzen traditionell repräsentative und ausgedehnte Parkanlagen.

Das alles mag ein Grund sein, weshalb Menschen jetzt wieder vermehrt aus der Stadt ziehen. Laut Angaben von FIABCI Deutschland, dem Dachverband immobilienwirtschaftlicher Berufe, verzeichnen Wohnimmobilien in den Speckgürteln der Metropolen derzeit eine große Nachfrage. Dieser Trend habe schon nach Ende des Lockdowns eingesetzt. Das Angebot sei weiterhin sehr knapp, da die Verkäufer auf steigende Preise spekulieren.

Auch die Nachfrage nach Immobilien zur Selbstnutzung in Städten halte an. Aufgrund mangelnder Anlagealternativen, anhaltender Niedrigzinsen und einer unsicheren Aussicht auf die zukünftige Wirtschaftslage seien mehr Menschen entschlossen, in ihr eigenes Heim zu investieren, sagt Michael Heming, Präsident FIABCI Deutschland. Rein ländliche Lagen ohne eine gute Anbindung an die nächste Stadt sind sowohl bei Anlegern als auch bei Selbstnutzern derzeit weniger attraktiv.

Mieten und Vermieten: Neue Mietspiegelverordnung vielversprechend



(Foto: © Karlheinz Pape, Pixabay)

Die Bedeutung von Mietspiegeln hat sich seit der Einführung der Mietpreisbremse deutlich erhöht. Mietspiegel sollen den Wohnungsmarkt realistisch abbilden und die ortsübliche Vergleichsmiete als Referenzwert bei Mieterhöhungen angeben.

Aber längst nicht in allen großen Städten steht ein Mietspiegel zur Verfügung. Laut Studie der gif-Mietspiegelkommission für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. gilt in 75 von 200 untersuchten Städten zwar die Mietpreisbremse, aber 15 von ihnen haben gar keinen Mietspiegel, 21 Städte haben einen einfachen und nur 39 Städte können auf einen qualifizierten Mietspiegel verweisen. Überdies ist die Qualität der Mietpreisspiegel äußerst unterschiedlich. Auch die Art der Datenerhebung und -erfassung sowie das statistische Modell, mit dem die Werte im Mietspiegel ermittelt werden, unterscheiden sich stark.

Fachleute fordern daher schon lange eine Reform. Seit dem letzten Referentenentwurf sind rund vier Jahre vergangen. Jetzt haben das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und das Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat einen neuen Entwurf vorgelegt.

Mietspiegel sollen zukünftig über mehr Standards verfügen und rechtssicherer werden. Die Mietspiegelkommission sieht den Gesetzentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts als gelungen an. Bei den Erhebungen zum Mietspiegel soll künftig eine Auskunftspflicht bestehen. Das bedeutet: Wer als Mieter oder Vermieter nach dem Zufallsprinzip ausgewählt wird, muss an der Befragung teilnehmen. Nach Einführung des Gesetzes sollen Mieterhöhungen nur noch mit dem Mietspiegel oder einem Sachverständigengutachten begründet werden können. Bisher konnten Vermieter sich auch auf drei Vergleichswohnungen beziehen. Qualifizierte Mietspiegel sollen alle fünf Jahren neu erstellt werden.

Eigentumsbildung mit Immobilien gestärkt – Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen gekippt



(Foto: © Tan2, Pixabay)

Eigentumswohnungen haben in den vergangenen Jahrzehnten einen Nachfrageboom erlebt. Das Angebot kann die Nachfrage bei Weitem nicht decken, auch wenn zuletzt immer mehr Neubau-Eigentumswohnungen entstanden. Das stark kritisierte Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen ist vom Tisch.

Viele Eigentumswohnungen entstanden bereits vor der Jahrtausendwende durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Aus dieser Zeit stammen immer noch viele Vorbehalte: Mieter würden nach und nach aus ihrem Umfeld verdrängt, während Hausbesitzer hohe Gewinne einstrichen. Diese Argumente konnten den Siegeszug der Eigentumswohnung nicht aufhalten. Die Käufer einer umgewandelten Mietwohnung wollen selbstbestimmter wohnen, für das Alter vorsorgen und vor Kündigung sicher sein.

Das ursprünglich geplante Umwandlungsverbot der Bundesregierung wurde von der Fachwelt scharf kritisiert, weil es die Eigentumsbildung in Deutschland massiv behindern würde. Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes sollte es ursprünglich einen neuen § 250 BauGB gegeben, der es Gemeinden erlaubt hätte, in angespannten Wohnungsmärkten die Aufteilung von Wohneigentum unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln hatte dazu ein Gutachten vorgelegt. Darin heißt es: „In vielen Fällen müssen diese Haushalte damit rechnen, dass sie entweder zu höheren Kosten oder gar kein Wohneigentum mehr erwerben können. Dies ist äußerst problematisch, da die Wohneigentumsbildung aufgrund der niedrigen Zinsen oftmals mit geringeren Wohnkosten als das Wohnen zur Miete verbunden ist. Überdies trägt die weite Verbreitung von Wohneigentum zu einer größeren Vermögensgleichheit bei und stellt einen wichtigen Baustein der Altersvorsorge dar.“